

---

**Melléklet**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
A MAGYAR NEMZETI BANK FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGÁNAK  
a BUDA PALOTA (korábban Posta Palota ) MNB által történt  
megvásárlásának Felügyelő Bizottsági ellenőrzéséről**

**2019. december 04.**

A jelentést készítették:

.....

ügyvéd  
megbízott jogi szakértő

.....

ingatlanforgalmi és építész szakértő

Tartalomjegyzék	oldalszám
1./A vizsgálat megállapításának összefoglalása*	3
2./Független szakértők megbízása	7
3./A BUDA Palota megvásárlásának előkészítése, szakértői anyagok, Igazgatósági határozatok, döntések	10
4./Az üzletrész adásvételi szerződés	17
5./ A letéti szerződés	19
6./Az üzletrész adásvétel mögötti ingatlan és műszaki tartalom	19
7./A BUDA Palota I. ütem ( szerkezetkész ) átadás – átvétele,	26
8./Üzletrész adásvétel- zárás Az MNB tulajdonjogának a megszerzése	28
9./A vizsgálat jogi szakértői és műszaki szakértői megállapításai	28
Függelékek jegyzéke	32

---

\* A jelentés összeállítása igazodik az MNB Felügyelőbizottsága 2019. 01. 23-i ülésén elfogadott vizsgálati programban írtakhoz

## 1./A vizsgálat megállapításainak összefoglalása

A Magyar Nemzeti Bank Igazgatósága a 12/2018.(01. 29.) számú, a 129/2018.(06.15.) számú, a 182/2018.(08. 22. ) számú, a 103/2019.(05. 30. ) sz. határozataiban foglalkozott/döntött arról, hogy az Magyar Nemzeti Bank megvásárolja az OPTIMA Befektetési Zrt-től annak tulajdonában levő Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft.( Társaság ) törzstőkéjének 100 %-át, - **a zárás időpontjára meghatározott nettó 45.300.000.- EUR vételáron, forintban kifejezve.**

Az adásvétel jelenti / magában foglalja az adásvétel tárgyát képező társaság ( Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. ) tulajdonában álló, szerkezetkész állapotig kivitelezett BUDA Palota ingatlant az Üzletrész adásvételi szerződésben és annak módosításaiban részletesen körülírt feltételek szerint.

A BUDA Palota megvásárlásának a célja a Magyar Nemzeti Bank különböző szervezeti egységeinek a megfelelő színvonalú elhelyezése az épületben, a megfelelő munkakörülmények biztosítása, továbbá az épületben helyet kap a Pénzmúzeum és Látogatóközpont.

Az OPTIMA Befektetési Zrt. Eladótól az MNB mint Vevő közvetett tulajdonszerzés során szerezte meg a BUDA Palota ingatlant, mely az ingatlan nyilvántartásban a Budapest XII. kerület belterület 6801/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Krisztina krt. 6. sz. alatti ingatlan.

A BUDA Palota ingatlan nyilvántartásbeli megnevezése: - Kivett, irodaház, udvar és posta. A telek területe: 5867 m<sup>2</sup>.

Az irodaház hasznos bruttó területe az ügyletkötés időpontjában : 25.725 m<sup>2</sup>, melyből a bérbeadható terület ( teraszok és mélygarázs nélkül ) 16.382 m<sup>2</sup>.

Az épülethez mélygarázs csatlakozik, 179 db parkoló építése van folyamatban 5.829 m<sup>2</sup> területtel. \*\*

**A BUDA Palota mint ingatlan piaci értéke a szerkezetkész állapot elérésekor 45.570.000.- EUR forintban kifejezve hozam alapú értékeléssel –speciális feltételezésekkel – 14.302.000.000.- Ft azaz Tizennégymilliárd –háromszázkettőmillió forint.\*\***

( a 2018. 05. 02. napjára MNB megadott euró/forint középárfolyamon – 1 euró =313.84 Ft. )\*\*

**Az üzletrész adásvételi szerződésben, a 2018. 06. 22-én meghatározott üzletrész vételára a szerződésben írt feltételekkel –az ingatlan kivitelezéssel elért állapotában – a záráskor 45.300.000.-EUR .**

**Az üzletrész adásvételi szerződésben írt vételár 270.000.- EUR-val kevesebb mint az értékbecslésben írt összeg.**

(Az adásvétel tárgya az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. projekt cég 100 %-os üzletrésze. A társaságnak az ingatlanon kívül számottevő vagyona nem volt, ezért az üzletrész vételára lényegében tekinthető az ingatlan vételárának. )

---

\*\* (Forrás : CBRE Kft. értékbecslési jelentés 2018.05.15. )

A 45.300.000.- EUR üzletrész vételárát forintban az MNB mint Vevő a megbízott Ügyvédi Irodánál (Letéteményesnél ) az üzletrész adásvételi szerződés aláírásnak napján letétbe helyezte. **A letéti összeg 14.775.501.000.- Ft volt.**

( Az üzletrész adásvételi szerződés rendelkezései szerint az euróban kifejezett pénzüsszeget az Előzetes vételár kiszámítása céljából forintba kell átszámítani az MNB által az aláírás napját közvetlenül megelőző munkanapra közzétett hivatalos árfolyamon. Üzletrész adásvételi szerződés 1.3.)

A Buda Palota felújítása és korszerűsítése kivitelezési munkálatait a vállalkozási szerződésben fogalalt műszaki tartalommal a Magyar Építő Zrt. az emeltszintű szerkezetkész állapotra elkészítette, azt a megrendelő Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. felé bejelentette.

Az ingatlan műszaki átadás – átvétele az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megrendelő és a Magyar Építő Zrt. vállalkozó között – az arra illetékes társ cégek bevonásával 2019. 05. 02. napján megtörtént.

**Az üzletrész adásvételi szerződésben írt zárás Budapesten, 2019. 05. 31. napján Eladó és Vevő képviselői által a Zárási jegyzőkönyv aláírásával megtörtént. Kapcsolódóan az üzletrész adásvételi szerződésben részletesen szabályozott zárás feltételét jelentő írásos dokumentumok az arra illetékesek által aláírásra és átadásra kerültek az Eladó által a Vevő számára és a Vevő is átadta az Eladónak a szerződésben írt dokumentumokat.**

**Az MNB Vevő az üzletrész adásvételi szerződés és annak módosításaiban foglalt rendelkezések szerint az üzletrész vételárát az Eladónak megfizette.**

(Első és második kiengedés a letétből az üzletrész adásvételi szerződés két módosítása alapján.)

Az OPTIMA Befektetési Zrt. Eladó és a Magyar Nemzeti Bank Vevő képviselői által aláírt Zárási jegyzőkönyv és a kapcsolt dokumentumok igazolták az Üzletrész adásvételi szerződésben írt feltételek teljesülését.

„ A Felek kijelentették, hogy a Szerződés 5.2. pontjában foglalt Felek kötelezettségeit megelőző feltételek és a Szerződés 5.3.1.-5.3.10. pontjaiban felsorolt Zárási feltételek maradéktalanul teljesültek. „ Idézet a zárási jegyzőkönyvből 4.1. pont.

**A Felek a Zárási jegyzőkönyvben nyilatkoztak, hogy a Zárás sikeresen megtörtént, az Üzletrész tulajdonjoga az Eladóról a Vevőre átszállt.**

Vevő az üzletrész tulajdonszerzést a társaság ügyvezetőjének bejelentette és kérte a tulajdonszerzést a tagjegyzéken átvezetni, a módosítást a cégbíróságon bejelenteni.

**Az MNB Vevő ezzel az eljárással ill. annak eredményeként megszerezte OPTIMA Befektetési Zrt. Eladótól az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. projekt társaságot, közvetve a BUDA Palota ingatlant a zárás időpontjára elért szerkezetkész állapot műszaki tartalommal.**

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény nem korlátozza az MNB –t abban, hogy mint speciális részvénytársaság társaságot/társaságokat vásároljon, ill. és /vagy társaságot alapítson. A vizsgálat tárgyát képező esetben a döntést előkészítő előterjesztések egyértelműek abban a körben, hogy az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 % -os üzletrészenek megvásárlása – közvetett tulajdonszerzéssel - a BUDA Palota ingatlan megvásárlására irányult. Az ingatlanban az átépítés befejezését követően az MNB dolgozói, a Pénzmúzeum és Látogatóközpont kerül(nek) elhelyezésre.

**Az MNB Igazgatósága azért döntött az üzletrész adásvétel mellett, szemben az ingatlan vásárlással, mert :**

**-Az adott esetre az üzletrész adásvétel volt az egyedüli jó döntés. Az építési engedélyek és hatósági engedélyek a már meglévő, működő Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft.- re szóltak, Az építési engedélyeknek az MNB nevére történő átírása az ingatlan vásárlása esetén rendkívül hosszadalmas, időigényes és munka igényes lett volna.**

**- A beruházás befejezésének az ideje ezen módon csökkenthetővé vált. Az építési engedélyek átírása, a hatósági eljárások újbóli lefolytatása lényeges időigénnyel bírt.**

**-Továbbá a döntésnél figyelembe veendő tényező volt, hogy az MD –Stúdió Tervező Kft-vel a Magyar Építő Zrt-vel és a más társaságokkal az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft-nek „ élő” szerződésai voltak. Ezek megszüntetése/ felmondása és az új tulajdonosnak a már folyamatban levő munkákra új szerződéseket kötni nem lett volna sem ésszerű, sem célszerű.**

**A legkézenfekvőbb megoldás ezért az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrészenek a megvásárlása volt.**

**A tranzakciót előkészítő szakértők és a döntéshozók – MNB Igazgatósága – úgy látta és döntött arról, hogy a választóvonalat ott kell meghúzni ahol a BUDA Palota átépítése, felújítása a szerkezetkész állapotot eléri. A döntéshozó – az MNB Igazgatósága- úgy látta műszakilag és pénzügyileg ez a határvonal meghúzható úgy, hogy az MNB nem vesz a „nyakába” plusz felelősséget.**

**Azzal, hogy a tranzakcióra az üzletrész adásvétel útján került sor az MNB nem vállalt plusz kockázatot. Jogilag, műszakilag és pénzügyileg is az építés első szakaszának a lezárása – egy bonyolult és összetett eljárás keretében ugyan – de ésszerű és értelmezhető záróhatár volt.**

**-A fentiek szerint az üzletrész adásvételi szerződésben írt zárási jegyzőkönyvet 2019. 05. 31. napján Eladó és Vevő képviselői aláírták, ez az eljárás megteremtette a jogi alapját annak, hogy az Üzletrész tulajdonjogának a megszerzője – az MNB – a tulajdonosváltást az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. tagjegyzékén átvezesse és a változást a bejegyzést kérve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán bejelentse.**

**-Mindez azt jelenti, hogy a Magyar Nemzeti Bank az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaság egyedüli tulajdonosaként az MNB jogi képviselőjének a kérelmére a cégjegyzékbe bejegyzésre került a 2013. évi V. törvény -Polgári Törvénykönyv - és a 2006. évi V. törvény – a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról- (Ctv. ) szabályainak alkalmazásával. / A Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának Cg. 01-09-282793/44 számú végzése. /**

Meg kell jegyezni, hogy a változás bejegyzési kérelemhez csatolt iratok, okiratok törvényességi vizsgálatát a cégbíróságra történő benyújtás előtt az eljáró jogi képviselő megvizsgálni köteles. Azok jogszerűségéért a megbízott ügyvéd/ügyvédi iroda felelőséggel tartozik.

A kapott dokumentumok áttekintése, vizsgálata során nem jutott tudomásunkra olyan tény, körülmény, amely törvényeségi problémákat vetne fel az adott jogügylet

kapcsán. Ebből következik, hogy a Magyar Nemzeti Bank tulajdonszerzése az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaságban törvényes és jogszerű.

-A vizsgálat és így a jelentés is az előzőekben írtak figyelembevételével a tranzakciót két vonulatban tárgyalja.

Az egyik: az üzletrész adásvételi szerződés és az ehhez kapcsolódó – a Polgári törvénykönyv rendelkezései és a Ctv. vonatkozó rendelkezéseinek az alkalmazása, a kapcsolódó döntési, gazdasági pénzügyi folyamatok.

A másik: a vétel tárgyat képező társaság jegyzett tőkéjére vetített vagyon, azaz meghatározóan a Buda Palota mint ingatlan, az abban folyó felújítási, átalakítási munkálatok a beruházás I. üteme befejezéséig, más megfogalmazásban szerkezetkész állapot eléréséig.

**-Az MNB a tranzakcióval megmentett egy műemlék épületet.**

**A Magyar Nemzeti Bank Vevő a BUDA Palota megvásárlásával Budapest Főváros egyik kiemelkedően fontos műemlék épületét vette meg közvetett tulajdonszerzéssel. Az MNB jelentős részt vállalt az épített magyar örökség védelmében. A BUDA Palota előzőekben írt módon történő megvásárlása ugyanakkor úttörő jellegű is. A régi épület megtartása, annak felújítása, átépítése, a műemlék jelleg megőrzése és majd belül az átépítés II. szakaszában a modern a korszerű irodaházi igényekkel belsővel történő kivitelezése az építész szakma számára - tervezők, restaurátorok, kivitelezők számára – együtt gondolkodást, együttműködést, nagy kihívást is jelent. Különösen így van ez egy ekkora épületegyüttes esetén mint a BUDA Palota.**

**-A Buda Palotának az MNB által történt megvásárlása a bank menedzsmentjére, az abban résztvevő munkatársak számára olyan feladatot jelentett ami az eddigi eredmények ismeretében (sikeres zárás ) mindenképpen elismerést érdemel. Különösen akkor ha ezek a feladatok nem a banki tevékenység körébe tartoznak.**

Megjegyzés : az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. per és tehermentes megvásárlása a szakértők által megismert iratok/okiratok alapján megvalósult, de a BUDA Palota ingatlant a jelentésben írtak szerint a korábbi „örökölt „ helyzet alapján a Magyar Telekom Nyrt. és az ELMŰ használati joga terheli az ingatlan nyilvántartás adatai alapján.

-Az MNB megbízásából a döntést megalapozó szakértők/társaságok megbízási szerződése – melyeket a MNB vezetői a vizsgálatban résztvevők rendelkezésére bocsátottak - a jogszabályoknak megfeleltek, a szakmai előírások, szakmai standardok alapján készültek, az adott rész kérdésben segítették a döntések meghozatalát.

A vizsgálat megállapítása, az eljárás szabályos és törvényes volt, amit az áttekintett iratok szakmai megfelelősége és a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának Cg. 01-09-282793/44 számú végzése bizonyít.

**A beruházási folyamat első üteme/szakasza a tranzakciózárással, 2019. május 31-én zárult le. Az ingatlan homlokzatának felújítása megvalósult, a külső nyílászárókat kicserélték, a főbejárat homlokzatára felkerült az „angyalos címer”. Az MNB, mint az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. egyszemélyi tulajdonosa 2019. október 14-i hatállyal döntött a cégnév módosításáról, így a Buda Palota ingatlant 1/1 arányban tulajdonló társaság neve MNB-Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság lett (rövidítve: MNB-Ingatlan Kft).**

## **2./ Független szakértők megbízása a BUDA PALOTA MNB által történt megvásárlásának Felügyelő Bizottsági ellenőrzésére**

Az előzetes egyeztetéseket követően az MNB Felügyelő Bizottsága megbízást adott az ellenőrzési tervében, - az FB 9/2019. (I. 23) számú határozatában foglaltaknak megfelelően – ügyvédnek mint jogi szakértőnek és a ZSOLTECHNIK Kft.-nek mint ingatlanjogi és építész szakértőnek a Magyar Nemzeti Bank által vásárolt BUDA Palota (korábban Posta Palota ) – megvásárlásának előkészítése és lebonyolítása tárgyú vizsgálatban való részvételre.

**A vizsgálat célja:** az MNB ingatlanstratégiájába illeszkedés, illetőleg a vételi tranzakció ingatlanjogi, pénzügyi-gazdasági, kivitelezői szabályszerűségének megítélése.

Ennek keretében szakértők közösen vizsgálták :

- az MNB igazgatósága 2018. 06. 15-i határozata előzményeit ( előzmények áttekintése; )
- az ingatlanszerzésre vonatkozó döntések végrehajtásának áttekintése, közelebbről
  - az Optimum–Penta Ingatlanbefektetési Kft. ( továbbiakban : **Társaság** ) törzstőkéjének 100 %-át megtestesítő üzletrész megvásárlásának előkészítése, a végrehajtás folyamatának áttekintése;
  - a BUDA Palota mint ingatlan értékbecslésének szakértői véleményezése;
  - az MNB igényeihez igazodó módosított tervezési program végrehajtásának építész szakértői véleményezése;
  - a módosított kivitelezési szerződés és a végrehajtás folyamatának az építész szakértői véleményezése;
  - az MNB igényeihez igazított módosított tervezési program és a módosított kivitelezési szerződés összhangjának építész szakértői megítélése, a beruházási, átalakítási folyamatban résztvevő felek együttműködésének értékelése, véleményezése;
  - az Operatív Bizottság jelentéseinek áttekintése, vizsgálata, döntései végrehajtásának véleményezése;
  - a jogi átvilágítási jelentés jogi szakértői véleményezése;

A vizsgálat az Optimum–Penta Ingatlanbefektetési Kft. törzstőkéje 100 %-ának megvásárlása, a zárás és a társaság tulajdonjogának megszerzése, a végleges vételár meghatározása, az üzletrész tulajdonjogának a tagjegyzéken történő átvezetése, a váltás/változások cégbírósági bejegyzésének az előkészítése végrehajtása ügyében, közelebbről

- a tranzakció pénzügyi vizsgálata, a döntés előtti pénzügyi átvilágítással való egyezőség, illetve az attól való eltérések feltárása.

Ennek kapcsán a szakértők vegyenek részt (a kérésükre) az MNB illetékes vezetői által a rendelkezésükre bocsátott BUDA Palota megvásárlásával kapcsolatos iratok, dokumentumok/dokumentum másolatok – jogi és ingatlanforgalmi, építész szakértői szempontok alapján – történő vizsgálatában elemzésében, a BUDA Palota helyszíni

bejárásában, az ott tapasztaltak kapcsán a rendelkezésre bocsátott dokumentumok és helyszíni bejárás(ok) során szerzett tapasztalatok értékelésében.

### **A Megbízás keretében a szakértők :**

-A Megbízó által a Megbízottak a rendelkezésükre bocsátott dokumentumok, jogi és ingatlanforgalmi, építész szakértői szempontú áttanulmányozását végezték.

Ennek keretében az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze megvásárlásával kapcsolatos dokumentumok, - beleértve a BUDA Palota – ingatlan szerzést, mint a tranzakció célját tartalmazó szerződések, szakvélemények, az MNB illetékes vezetői által az MNB Igazgatósága elé vitt előterjesztések tanulmányozására, áttekintésére és azok értékelésére került sor.

- A **Társaság** megvásárlásának folyamatáról – az Igazgatósági döntéstől/döntésekről a vásárlás lezárásig készített írásos anyagokat, szerződéseket, a megbízásokat (szerződéseket), bizonylatokat a vonatkozó jogszabályokkal vetettük össze és fogalmaztuk meg észrevéteinket, javaslatainkat..

-A megbízás szerint a szakértők a vizsgálat végén magyar nyelven összefoglaló szakvélemény készítésére kötelesek, melyet letisztázva, véglegesítve, word és pdf formátumban cd lemezen – a módosított megbízási szerződés alapján - 2020. január 31-ig kell leadni a megbízási szerződésben a Megbízó által Szakmai kérdésekkel kapcsolattartásra nevezett, a Magyar Nemzeti Bank Felügyelő Bizottsága tagjának, a vizsgálat vezetőjének Dr. Nyikos Lászlónak és a Magyar Nemzeti Bank Felügyelő Bizottsága Titkárság vezetőjének

( Megjegyzés : a szakértői jelentés leadási határideje Dr. Nyikos Lászlónak a vizsgálat vezetőjének kérésére 2019. november 30-ra módosul.)

- A jelentés készítésében résztvevő jogi szakértő kijelenti, hogy annak elkészítéséhez több évtizedes ügyvédi, ingatlanjogi tapasztalattal rendelkezik. A jelentés készítésében, az abban tett megállapítások megtételében a megbízási szerződésben foglaltakra figyelemmel, minden befolyástól mentesen járt el.

- A jelentés készítésében résztvevő ingatlanforgalmi,- építész szakértő kijelenti, hogy a vizsgálatban, a jelentés készítésében való részvételhez a szükséges szakképesítésekkel rendelkezik. Több évtizedes építőiparban vezetőként eltöltött kivitelezési tapasztalattal bír, a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnál hosszú éveken át betöltött vezetői tapasztalata van.

-A jelentés készítői a vizsgálat során a BUDA Palota megvásárlásával kapcsolatos MNB illetékes vezetői által a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat- legyenek azok aláírva vagy aláírás nélkül – a valóságos tényhelyzetnek megfelelőnek fogadták el.

- A jelentés készítői a vizsgálat keretében alapvetően az MNB illetékes vezetőitől kapott írásos anyagokhoz kapcsolódóan a szóbeli információkra (is) alapozták megállapításaikat.

-A jelentés készítői az írásos dokumentumok nagy száma és azok terjedelme okán a vizsgálat során „csak” a tranzakció legfontosabb kérdéseit tekintették át és azokról írták le szakmai véleményüket. A szakértői vélemények javaslatok teljeskörűsége tekintetében a felelősségüket kizárják. A jelen szakértői jelentésnek készítői nem felelnek/felelhetnek azért



amely abból a körülményből ered, hogy a kapcsolódó információt – legyen az írásos vagy szóbeli – a Megbízó képviselői nem hozták tudomásukra.

-Különös nyomatékkal ki kell emelni, az MNB mint Megbízó által szakértői, átvilágítási, döntés előkészítési anyagok készítésével Megbízott társaságok jelentéseikben azok tartalmának felhasználását korlátozták, vagy kizárták. A jelen vizsgálati, szakértői jelentés meghatározóan támaszkodik, kapcsolódik a megbízás tárgyát képező ügyben az MNB megbízásából készült szakértői, átvilágítási jelentésekre, anyagokra. Ennek folyamányaként a tárgyi jelentés az MNB Felügyelő Bizottsága részére készült, annak nyilvánosságra hozatalához annak készítői nem járulnak hozzá.

(lásd CBRE Kft. Értékbecslés 2018. 05. 15. Jogi nyilatkozat rész, CBRE Kft. Tervezett költségbecslés 2018. 05. 10. 2. oldal utolsó előtti bekezdés, Edu Consult Kft. 2018. 05.23. Projekt Perczel szakértői anyag 2. oldal, Perczel Projekt Jogi átvilágítási jelentés 2018. 05. 31. Deloitte Legal Erdős és Társai Ügyvédi Iroda jogi szakértői anyag címlap alsó mező ).

Értelmezést és döntést igényel, hogy az adott szakértői anyagokban tett korlátozások, kizárások figyelembe vételével, a tárgyi FB elé kerülő jelentés hogyan és milyen terjedelemben hozható nyilvánosságra.

- A MNB Felügyelő Bizottsága részére készülő szakértői jelentésnél az egyes jogszabályi korlátozások figyelembe vételre kerültek. Az MNB Felügyelő Bizottságának a hatásköre Ptk. 2013. évi V. tv. 3:27. §. (2) bekezdésén alapul, figyelemmel a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX: törvény 14. §. rendelkezéseire.

-Az FB vizsgálata során jogszabályi felhatalmazás hiányában nem kerestük/kereshettük meg meg a BUDA Palota átépítésében, felújításában résztvevő társaságok vezetőit, de meghatározóan támaszkodtunk az MNB illetékes vezetőinek nyilatkozataira, a tőlük kapott írásos anyagokra és a szóbeli információkra valamint a helyszíni bejárások tapasztalataira.

- A jelentés készítése során a szakértők a BUDA Palota ingatlanban felmérést, feltárást nem végeztek, a kapott /korábbi szakértői anyagokban írt adatok felhasználásával készült a jelentés.

-Az egyes szerződésekben foglalt szerződéses feltételeket, mint a felek szerződéses akaratát a valósággal egyezőnek tekintettük, azok mögöttes tartalmát nem vizsgáltuk, mert erre lehetőségünk sem volt. A kapott szakértői anyagokban található adatok valóság tartalmáért az ott írt megbízottak felelnek.

- A jelentés készítői nem vizsgálták az egyes szerződések/megbízások aláíróinak aláírási jogosultságát, az aláírók aláírási feltételeinek fennállását a szerződéskötés aláírására visszamenőleg.

Az erre irányuló vizsgálat és felhatalmazás hiányában el kell/ kellett fogadnunk, hogy az egyes dokumentumok aláírói az aláírás időpontjában az adott irat/okirat aláírására a szükséges meghatalmazással/felhatalmazással rendelkeztek, az aláírók aláírása a törvényes rendelkezéseknek megfelelt. Az iratok/okiratok aláírói az aláírás időpontjában ismerték az ügy lényeges összefüggéseit és azok mögöttes tartalmát, azok a valóságnak és a felek szerződéses akaratának megfeleltek..

A vizsgálat keretében a BUDA Palota helyszíni bejárására a független szakértők részvételével két alkalommal 2019. 06. 04-én és 2019. október 25-én került sor. A bejárás

tapasztalatait a tárgyi jelentés elkészítésével a megbízott szakértők a jelentésbe a megfelelő helyen beépítették.

- A jelentés készítése során a szakértők szükség szerint konzultáltak az MNB helyszíni bejárásra delegált vezetőjével, a Felügyelő Bizottság által kijelölt vizsgálat vezetőjével.

-A jelentés készítői a vizsgálati jelentés készítése során a kapott anyagokon túl a nyilvános adatbázisokat is felhasználták, az adott helyen a jelentésbe beépítették. ( lásd. cégkivonatok, cégközlöny, tulajdoni lap, cégek éves elektronikus beszámolója stb. )

A megbízás tárgyát képező vizsgálat elvégzését, a helyszíni bejárás(ok) szervezését, az ottani tapasztalatok gyűjtését jól segítették Dr. Fömötör Barna Főigazgató Úr és Dr. Varga Levente Igazgató Úr – a Központi Beszerzési Igazgatóság Igazgatója, Dr. Gyurity Bránkó Úr az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. ügyvezető Igazgatója, az MNB Felügyelő Bizottság Titkársága vezetője és munkatársai. Nevezetteknek a jelentés elkészítéséhez nyújtott segítségét köszönjük.

### **3./A BUDA Palota megvásárlásának előkészítése, szakértői anyagok, Igazgatósági határozatok, döntések**

#### **3.1./ Az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. mint egyszemélyes tulajdonú társaság 100 %- üzlerésze megvásárlásának az előzményei**

A Magyar Nemzeti Bank a Perczel Projekt keretében a bank ingatlan stratégiájának részeként fontosságának megfelelően foglalkozik a bank különböző szervezeti egységeinek megfelelő elhelyezésével. Kapcsolódóan Budapest kiemelt – közlekedés szempontjából jól megközelíthető helyén – olyan ingatlant keresett, amely alkalmas vagy alkalmassá tehető az ingatlanl kapcsolásban támasztott magas szintű igények kielégítésére és egyben elhelyezést biztosíthat a tervezett Pénzmúzeum és Látogatóközpont elhelyezésére. Az MNB megbízásából a CBRE Kft. piackutatást végzett. Ennek kapcsán a Bank által támasztott követelményeknek történő megfeleltetésre alkalmasnak a 1122 Budapest, Krisztina körut. 6. szám alatti BUDA Palota ingatlant találta, amelyben a 2018. 01.29. –i MNB Igazgatósági ülés időpontjában már az átépítés, felújítási munkák folyamatban voltak.

**Az MNB Igazgatósága a felhívott 12/2018. (01. 29. ) sz. határozatában** felhatalmazta az MNB Központi Beszerzési Igazgatóság vezetőjét, hogy keresse meg a BUDA Palota tulajdonosát az esetleges megvásárlás kezdeményezésével. Kedvező válasz esetén és ha annak kapcsán reális lehetőség látszik az ingatlan megvásárlására a Központi Beszerzési Igazgatóság készíttesse a BUDA Palota ingatlanra értékbecslést és külső szakértőkkel végeztessen el minden olyan vizsgálatot – műszaki és jogi, adó, pénzügyi átvilágítást – melynek birtokában az MNB Igazgatósága a megvásárlásról felelős döntést hozhat.

Az MNB Igazgatóságának határozata nyomán az alábbiakban részletezett szakértői anyagok elkészültek. Az MNB Központi Beszerzési Igazgatóság vezetője ezen szakértői anyagok birtokában készítette el és terjesztette az Igazgatóság elé, javasolta a BUDA Palota megvásárlását az azt tulajdonló Optima –Penta Ingatlanbefektetési Kft. egyszemélyes tulajdonú társaság 100 %-os üzletrészenek a megvételével.

A jogi átvilágítás a BUDA Palota ingatlan értékbecslése és a kapcsolódó szakértői anyagok jó színvonalú szakmaisággal mutatták be az MNB által megvásárlásra jelölt ingatlant és az

azt tulajdonló társaság helyzetét, segítették az MNB Igazgatóságát a döntések meghozatalában.

A döntést, a helyzet átláthatóságát nehezítette az a körülmény, hogy a megvásárlásra jelölt ingatlanban az átépítési, felújítási munkák több éve már folyamatban voltak. A korábbi tulajdonosok érdekeiktől, a piaci helyzetüktől függően más és más funkciót szántak az épületnek.

A már folyamatban levő átépítési, felújítási munkák irányát kellett – az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft megvásárlása kapcsán az MNB igényeihez igazítani és ezeket az igényeket az ingatlanra vonatkozó tervekben, de legfőképp a kivitelezésben érvényesíteni.

### **3.2./ A BUDA Palota MNB által történt megvásárlásának a főbb szakaszai:**

Magyar Nemzeti Bank Igazgatóságának a 12/2018.(01.29. ) számú határozata alapján az MNB Központi Beszerzési Igazgatóság Igazgatója levélben megkereste a vásárlás lehetőségével a BUDA Palota ( Budapest XII. kerület 6801/1 hrsz. alatti, természetben 1122 Budapest, Krisztina körút 6.) ingatlan tulajdonosát.

A felhatalmazás birtokában Dr. Varga Levente Igazgató a Budapesten, 2018. február 7. napján - kelt 42871-1/2018 ikt. sz. – levélben kereste meg az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. ( 1013 Budapest, Döbrentei u. 2. ) – cg. szám : 01-09-282793-akkori ügyvezetőjét

A levélben az MNB képviselője arról tájékoztatta a megkeresett társaságot, hogy a Magyar Nemzeti Bank olyan ingatlant keres amely alkalmas vagy alkalmassá tehető az MNB különböző szervezeti egységeinek, valamint a Pénzmúzeum és Látogatóközpont elhelyezésének kialakítására és jövőbeni megfelelő színvonalú elhelyezésére. Az ingatlanoknak alkalmasnak kell lennie arra, hogy az MNB által támasztott igényeknek megfeleljen.

Dr. Varga Levente tájékoztatta arról is, hogy ezen ingatlanpiaci tájékoztató kapcsán került az MNB látókörébe az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonában álló Buda Palota, korábban Posta Palota néven ismert épülete, - amely akkor is és jelenleg is – átépítés alatt áll.

A megkeresésre az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. válaszolt. Válaszában kifejtette, hogy a Buda Palota az azt korábban tulajdonló gazdasági társaság megvásárlása útján került az Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft. mint projekt cég tulajdonába, és így folytatják a már több éve megkezdett átépítést, átalakítást.

A levélváltás időpontjában az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. kizárólagos egyszemélyes tulajdonosa az OPTIMA Befektetési-, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. ( székhely: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. ) Cg. 01-10-048464 - volt.

Az iratokból kiolvashatóan már a kapcsolatfelvétel első szakaszában a felek számára egyértelművé vált, és ezt az OPTIMA Befektetési Zrt. vezetői is – mint Eladó társaság – javasolták, hogy az ingatlanra vonatkozó Építési és hatósági engedélyek jogosultja a projekt cég, ezért nem célszerű közvetlenül az ingatlant megvásárolni, de ezzel szemben az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megvásárlása a jogilag járható előnyös és törvényes megoldás.

A tárgyalások során a felek megoldást kerestek a már megkezdett és folyamatban levő szerkezetkész állapot elérését célzó I.-es ütem megszakítás nélküli tovább vitelére úgy, hogy

az Építési engedély és a kapcsolódó hatósági engedélyek érvényben maradjanak. Ez a körülmény is valamint az adminisztratív terhek jelentős csökkentésének az igénye a projekt társaság megvásárlása mellett szólt.

A Buda Palota ingatlan korábbi tulajdonosainak felsorolását, főbb adataikat az ingatlan tulajdoni – lap teljes másolat adatai tartalmazzák, melyet a jelentéshez csatolunk. Függelék2. Budapest XII. kerület belterület 6801/1 hrsz. alatti ingatlan E- hiteles tulajdoni lap teljes másolat. (Budapest, 2019. 11. 16-i állapot )

A Buda Palota ingatlan sorsát illetően a közelmúlt történéseiből ki kell emelni, hogy annak tulajdonosa 2016. évben még a Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság - Cg. 01-09-885887 székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei u. 2. – volt. A Buda Palota Kft. tulajdonosa a Wingeuropa Kft.

A Wingeurope Kft. Eladó és az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft. Vevő által 2016. 06.10. napján kötött üzletrész adásvételi szerződéssel a Vevő megszerezte a Buda Palota törzstőkéjének a 100 %-át. Az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. ezzel az üzletrész vásárlással a Buda Palota Kft. egyedüli tagja lett.

2016. október 13-án a két társaság legfőbb szerve az egyesülésről döntött, a két társaság egyesült, amely beolvadással történt. A Buda Palota Kft. beolvadt az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft.-be.( átvevő társaság )

A Buda Palota Kft. mint beolvadó társaság megszűnt és a vagyona az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft.-re, átvevő társaságra szállt át 2016. 11. 30-án.

Ennek tényét az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft cégkivonata bizonyítja. ( Cg. 16/1 .rovat )

Az MNB Központi Beszerzési Igazgatóság Igazgatójának - Dr. Varga Levente igazgató – megkeresésére az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. jelezte, hogy a Buda Palotát azt tulajdonló gazdasági társaság megvásárlásával szerezték meg, azaz céget vásároltak – és projektcéggként működnek és így folytatják a már megkezdett, folyamatban levő beruházást, mely a gyakorlatban a BUDA Palota felújítását, teljes átépítését foglalja magában.

Az előkészítés az OPTIMA Befektetési Zrt.- vel - mint az Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonosával – folytatódott, akik ( vélhetően bár erre konkrét írásos irat nem áll rendelkezésre ) a BUDA Palotát tulajdonló projekt társaság eladásától nem zárkóztak el.

Az OPTIMA Befektetési Zrt. és az MNB 2018. március 01. napján Titoktartási szerződést írt alá, majd az OPTIMA Befektetési Zrt. 2018. 03.14. napján megnyitotta az Adatszobát, melyben az arra jogosítvánnyal rendelkezők számára megismerhetővé váltak a tranzakcióhoz szükséges dokumentumok, alapul szolgálva az átvilágításhoz szükséges szakértői anyagok elkészítéséhez.

Időközben sor került BUDA Palota helyszíni bejárására a leendő Vevő által delegált személyek részvételével.

Az MNB az előzőekben írtak ismeretében rendelte meg a megvásárlás előkészítéséhez szükséges átvilágítási szakértői anyagokat, melyek első változatban 2018. 04. 15-ig majd a szükséges korrekciók miatt később készültek el a döntéshozás segítése érdekében. A döntés előkészítés keretében Üzletrész adásvételi szerződés tervezet és Letéti szerződés tervezet is készült és azok Igazgatóság részére beterjesztésre kerültek.

Az előkészítők 2018. június közepére kerültek abba a helyzetbe, hogy a 2018. 06. 15-i ülésre az MNB Igazgatósági határozathozatalhoz beterjesztették az – Előterjesztés a **Magyar Nemzeti Bank Igazgatóságának** 2018. június 15-i ülésen kívüli határozathozatalához ( gyorsított eljárás )- megnevezésű anyagot. Az előterjesztésnek a tárgya: Előterjesztés a Perczel projekt összefoglaló jelentéséről, valamint az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészének a megvásárlásáról – címet kapta.  
( Az Igazgatósági előterjesztéshez 13 melléklet került csatolásra )

Az Igazgatósági előterjesztés mellékletei tartalmazták mindazokat az írásos dokumentumokat, átvilágítási jelentéseket, szakértői anyagokat melyek birtokában az MNB Igazgatósága az MNB Jogi és Számviteli Igazgatóságának közreműködésével, a Központi Beszerzési és Üzemeltetési Igazgatóság vezetőjének az előterjesztése alapján döntött.

Az Igazgatósági döntés kiemelten lényeges pontjai a következők voltak:

- Az Igazgatóság az előterjesztést és azok mellékleteiben foglalt anyagokat elfogadta és döntött arról, hogy a Magyar Nemzeti Bank mint vevő megvásárolja az OPTIMA Befektetési Zrt. tulajdonában levő Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-át kitevő üzletrészét az Igazgatóság elé beterjesztett Üzletrész adásvételi szerződésben (akkor még tervezetben ) foglaltak szerint 45.300.000.- EUR azaz negyvenötmillió-háromszázezer euró vételáron. Az MNB Igazgatósága határozatában feltételül szabta, hogy az üzletrész vételára az üzletrész megszerzésének a zárás időpontjában érvényes vételár, mely a üzletrész adásvétel mögött a BUDA Palota mint ingatlan szerkezetkész állapotra történő átalakítási, felújítási munkái állnak a szerkezetkész állapot eléréséig. Az MNB Igazgatósága az előzőekben írtak szerint a vételár elfogadásával egyidőben döntött arról, hogy a 45.300.000.- EUR (azaz negyvenötmillió-háromszázezer euró ) előzetes vételár forint összeg kerüljön letétbe a beterjesztett letéti szerződés tervezet szerint, azzal, hogy a letétbe helyezett előzetes vételárból 1.000.000.000.- Ft ( azaz egymilliárd forint ) visszatartás alkalmazására kerüljön sor.

Az MNB Igazgatósága 5 napos határidő tűzésével felkérte Magyar Nemzeti Bank alelnökét és Dr. Fömötör Barnát a Magyar Nemzeti Bank Főigazgatóját az Üzletrész adásvételi szerződés és a Letéti szerződés MNB nevében történő együttes aláírására.

-Az MNB Igazgatósága felkérte a Magyar Nemzeti Bank Elnökét, hogy jelölje ki és hatalmazza fel azokat a vezetőket, akik a letétbe helyezett –Előzetes vételár – visszatartással csökkentett összege, valamint a vissztartás összege kiengedéséhez szükséges megfelelő nyilatkozatokat MNB nevében együttesen aláírják.

-Az MNB Igazgatósága döntött arról, hogy az előzetes egyeztetések alapján az üzletrész aláírásától a zárás időpontjáig a felek Operatív Bizottságot hozzanak létre. Az Operatív Bizottságba az MNB részéről Fömötör Barna Főigazgató megfelelő szakemberek kiválasztása útján delegáljon tagokat. Az MNB Igazgatósága Operatív Bizottság feladatai között kiemelt feladaként szabta meg a BUDA Palota ingatlanak az Igazgatóság 12/2018. (01. 29. ) sz. határozatában megfogalmazott MNB hasznosítási célok elérése érdekében teendő lépéseit, döntően – az üzletrész adásvételi szerződésben foglaltak alapján – a Magyar Építő Zrt. –vel kötött vállalkozási szerződéstől és a jóváhagyott tervektől való eltérését igénylő munkák elvégzésének a kérelmezését fogta át 900 millió Ft keretösszegben.

-Az MNB Igazgatósága engedélyezte, hogy a zárás időpontjáig felmerülő jogi és pénzügyi kérdések rendezésével kapcsolatos feladatok elvégzésére 20 millió Ft bruttó összegű keretösszeg álljon rendelkezésre a Működési Szolgáltató Főosztály részére.

### 3.3./ Szakértői anyagok, átvilágítási jelentések a döntéshozatalhoz

A címszavakban alábbiakban felsorolt anyagok, jelentések, szakértői anyagok készítésére az MNB Igazgatóságának 12/2018. ( 01.29.) sz. határozata adott felhatalmazást az MNB menedzsment számára. Az elkészült átvilágítások/szakértői anyagok birtokában az MNB Igazgatósága a 129/2018. ( 06. 15. ) számú határozatában döntött az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészenek a megvásárlásáról annak tulajdonosától az OPTIMA Befektetési Zrt. Eladótól.

-Az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.  
2017. évi éves beszámolója

-Módosított tervezési program MD Stúdió Kft.

- Kivitelezési szerződés

Az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. és Magyar Építő Zrt. kivitelezési szerződés 3. sz. egységes szerkezetbe foglalva

- STRABAG –PFS Műszaki átvilágítási jelentés

-Deloitte Legal Erdős és Társai Ügyvédi Iroda  
Jogi átvilágítási jelentés

-CBRE Kft. –Értékbecslés

- EDU Consult 2006 Kft. –  
Pénzügyi és adó átvilágítási jelentés

-Üzletrész adásvételi szerződés tervezete

- Letéti szerződés tervezete

-CBRE Kft. - Költségbecslés

Az adásvételt előkészítő, azt megalapozó szakértői jelentések közül kiemeljük a következőket :

#### 3.3.1. CBRE Kft. értékbecslés

2018.05.15.-én az MNB megbízása alapján, értékbecslést készített a CBRE Kft (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78). **Az ingatlan értékbecslés alapos, a rendelkezésre álló információkat jól felhasználta.** Az értékbecslő a szakmai előírások figyelembevételével a megbízott – három eljárás módszertana szerint vette - dolgozta ki az adott ingatlan értékbecslését.

Ezek :

- a Maradvány elvű értékelés,
- Összehasonlító módszer,
- Hozam alapú értékelés.

Az értékelő társaság a három módszer eredményeit és a megbízhatóságát figyelembe véve hozta meg döntését az ingatlan piaci értékének a meghatározásakor az adott helyzetre jellemző speciális feltétel(ek) figyelembe vételével. Ez a speciális feltétel okozta a nehézséget az értékbecslés elkészítésének. A BUDA Palota ingatlan 2018. május hónapban – az értékbecslés készítésekor - már hosszú idő óta folyamatában felújítás, átépítés alatt állt. Az értékbecslést a Magyar Építő Zrt. által leszerződött és elvégzett/elvégzendő munkák teljesítésére figyelemmel kellett elkészíteni.

Az értékbecslési jelentés a RICS ( ROYAL Institution of Chartered Surveyors ) Értékbecslési szabványok 2017. évi kiadásának megfelelően készült a jelentésben írt, adott feltételezésekkel.

Az értékbecslő a szükséges és elégséges mértékű adatokat felhasználta, de nem tárgyalta az esetlegesen felmerülő szerzői jogi és védjegyjogi, illetve szabadalmi és használati minta jogi befolyásoló tényezőket. Az értékbecslő a szakma előírásai szerint sorra vette az ingatlanra vonatkozó értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket és ezeket a piaci érték meghatározásánál számításba vette. Ezzel együtt az értékbecslő a kockázatokra figyelemmel kellő óvatosságot is tanúsított.

A megbízott értékbecslő társaság óvatossága méltányolható. Az ingatlan értékbecslők gyakorlatában nem tipikus, hogy egy folyamatban levő, jövőre vetített beruházással együtt kell egy ingatlan értékét meghatározni.

Az értékbecslés per-teher és igénymentes állapotot feltételezve készült. Az értékbecslés ÁFÁ-t nem tartalmazott. Az ÁFA mértéke az értékbecslés időpontjában 27 % volt.

**A CBRE Kft. az ingatlan (BUDA Palota) piaci értékét 14.302.000.000.- Ft –ban határozta meg ÁFA nélkül. A piaci érték euróban 45.570.000.- EUR .**

( A CBRE Kft. a jelentés készítője az euró alapon készített értékbecslést a Magyar Nemzeti Bank által az értékbecslés fordulónapjához legközelebb eső munkanapra / 2018. 05.02. / megadott euró/forint középárfolyammal számolta. 1 euró=313,84 HUF)

A Magyar Telekom Nyrt. használati joga a felek közötti megállapodás alapján az akkor még ingatlan nyilvántartásba bejegyzett 1.207 m<sup>2</sup> területre és az ELMŰ használati joga az áthelyezésre kerülő ( mintegy 60 m<sup>2</sup> ) az értékbecslésnél figyelembevételre került mint használatot korlátozó tényező a negatívumok és kockázatok között. A vonatkozó használati jogok az értékbecslő előtt ismertek voltak.

**Az értékbecslő az ingatlanra vonatkozóan több tényező felsorolása mellett a veszélyek között a hosszú kivitelezési időt és az ingatlan műemléki besorolása miatt a megkötéseket és korlátozásokat is figyelembe vette. Ezek a tényezők a piaci érték megállapítását befolyásolták és az értékbecslő szakmai munkájának alaposságát bizonyítják.**

### 3.3.2. CBRE Kft. költségbecslés

A CBRE Kft. a Magyar Nemzeti Bank megbízása alapján tervezői költségbecslést készített a megvalósítás alatt álló ingatlan ( BUDA Palota ) épület befejezéséhez szükséges kivitelezés és egyéb költségekkel kapcsolatban.

( A költségbecslésből nem derül ki pontosan, hogy egyértelműen a befejezés II. üteméről van szó a megbízásban, de azt kellett feltételeznünk.)

A jelentés készítői a folyamatban levő beruházás második ütemére a tervezett állapot elérését árazták be.

**A Megbízott társaság a tervezői költségbeclést teljes bérlői kiépítéssel – a szakértői anyagban szereplő területek együttesére vonatkozóan - 22.250.826 EUR –ban határozta meg.**

Az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft. ügyvezetője a konzultációs szakértői megbeszélés során megerősítette az előzőekben írtakat. Hozzátette a CBRE Kft. tervezett költségbeclése valóban az épület átépítésének II. ütemére az ott írt árazási feltételekkel számoltak. A befejezés költségeit „A” kategóriás iradaterület kapcsán nettó 550 EUR/m<sup>2</sup>, míg a múzeumi és látogatóközponti funkcióra és kereskedelmi területekre vonatkozóan 300 EUR/m<sup>2</sup> egységárral számoltak.

Ennek eredménye az együttesen 22.250.826 EUR összeg mint várható befejezési költség 2018. I. negyedévi áron.

Ez az ár/várható költség nem tartalmazta a Pénzmúzeum és Látogató központ funkcióból eredő speciális műszaki igényeit. pld. speciális páratartalom, megvilágítási viszonyok és biztonsági védelmi rendszerek, installációk beépítésének a költségeit. A várható költségekre vonatkozóan figyelembe kell venni továbbá, hogy a költségbeclés elkészítése óta másfél év eltelt, az építőipari, építőanyagipari árak jelentősen emelkedtek, drágult a munkaerő, a forint árfolyama kedvezőtlenül változott.

**A jelentés készítői javasolják a beruházás II. ütemére új, az aktuális árokon számolt tételes, árazott költségvetés készítésének a megrendelését, mivel az a kiviteli tervdokumentáció kötelező kelléke.**

### **3.3.3. STRABAG –PFS Zrt. Műszaki átvilágítási jelentés**

A MNB megbízásából a STRABAG –PFS Zrt. Műszaki átvilágítási jelentést készített, mely jelentés a megbízásnak megfelelően sorra vette a jelentés készítésének az időpontjára a BUDA Palota ingatlanban a felújítás, átépítés készültségi állapotát az irodaház bontási és kivitelezési állapotára.

A részletes műszaki dokumentáció az adott időpontra képet adott a döntéshozók számára az akkori építési munkák állásáról, mely egy közbenső, folyamatában változó építési állapotot mutatott be. Az anyag felhívta a döntéshozók figyelmét a műszaki felmérés során tapasztalt kockázatokra.

( pld. a főépület Várfok utcai oldalán és a megépített liftaknak süllyesztékeinél több helyen talajvíz beszivárgást tapasztaltak a pinceszinten. Javasolták a vízszivárgások kivitelezés során történő ellenőrzését.

Javasolták a homlokzati nyílászárók hanggátlási funkciójának ellenőrzését a teljes beépítést követően a fokozott külső zajhatás miatt. Felhívták a figyelmet a mélygarázs padlószint hibájára stb. )

### **3.3.4. Jogi átvilágítási jelentés**

Az MNB megbízásából készített jogi átvilágítási jelentés, melyet a Megbízott Ügyvédi Iroda készített 2018. 05. 31-i keltezéssel a döntéshozók számára döntést megalapozó információkat adott az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. jogi, pénzügyi és gazdasági helyzetéről, annak tulajdonosi köréről, a társaság kötelezettségeiről, szerződéses kapcsolatairól, az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonában levő Buda Palota ingatlanról. A jelentés felhívta a döntéshozók figyelmét a tranzakcióval kapcsolatos kockázatokra és hozzá megfontolási javaslatokat tett.



**Megállapítható, hogy a jogi átvilágítási jelentésben foglaltakat az MNB mint Vevő, döntéshozó hasznosította. Az átvilágítással Megbízott Ügyédi Iroda javaslatai a később megkötésre kerülő üzletrész adásvételi szerződésbe, letéti szerződésbe és a kapcsolódó dokumentumok feltételrendszerébe beépültek.**

#### **4./Az üzletrész adásvételi szerződés**

**A BUDA Palota MNB mint Vevő általi megvásárlása közvetett módon a BUDA Palotát tulajdonló társaság – Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Korlátot Felelősségű Társaság – cg. száma : 01-09-282793 adószáma: 25569751-2-41 statisztikai számjele:25569751-6820-113-01 vásárláskori székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. - 100 %-os üzletrészenek a megvásárlásával valósult meg. A cég jegyzett tőkéje : a (záráskor ) 10.100.000.- Ft. A társaság a megvásárlást megelőzően és azt követően egyszemélyes társaságként működik tovább, az arra vonatkozó – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk. ) és a 2006. évi V. törvény (Ctv. ) hatályos rendelkezései valamint a kapcsolódó jogszabályok alapján.**

Az üzletrész adásvétel specialitása, hogy annak értékét a szerződő felek – OPTIMA Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság – cégjegyzékszám : 01-10-048464 adószáma : 25294848-2-41, statisztikai számjele : 25294848-6820-114--01 székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. mint Eladó és a Magyar Nemzeti Bank – székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9. mint Vevő - az üzletrész adásvételi szerződés megkötésének/aláírásának időpontjában egy későbbi időpontra, a BUDA Palota mint ingatlan folyamatában átalakítás, felújítás alatt levő beruházás szerkezetkész állapotot elérő zárás időpontjára határozták meg.

**Az üzletrész adásvételi szerződés aláírásának az időpontja : 2018. június 22.**

**Az üzletrész átruházás – tulajdon átszállás időpontja/zárás: 2019. 05. 31.**

Az előzetes szakértői vizsgálatokra, jelentésekre alapozott döntés előkészítés után az MNB Igazgatósága a 129/2018. (06. 15. ) számú Igazgatósági határozattal döntött és (egy hét múlva ) 2018. 06. 22. napján az Eladó és a Vevő aláírták az üzletrész adásvételi szerződést.

Az üzletrész adásvételi szerződés a mögöttes vagyon- eszközérték - nagyságát figyelembevéve részletesen szabályozza a vételárat és a kifizetés feltétel rendszerét, a biztonsági eljárásrendet.

Az üzletrész adásvételi szerződés mint a tranzakciót meghatározó egyik legfontosabb dokumentum indokolja az abból való néhány legfontosabb rész kiemelését.

#### **Így ki kell emelni :**

-Az üzletrész adásvételi szerződésben rögzítettek szerint a Zárás feltételével az Eladó eladja, a Vevő megveszi az üzletrészt a Záráskor, a Zárás időpontjának hatályával.

-Az üzletrészt az Eladó minden tehertől mentesen ruházza át a Vevőre mindazokkal a jogokkal együtt, amelyek az Üzletrészhez a Zárás időpontjában kapcsolódnak.

**-Az üzletrész ellenértékét/ vételárat a felek a Zárás időpontjára 45.300.000.- EUR azaz negyvenötmillió-háromszázezer euró összegben határozták meg, amely igazodik az ingatlannak a zárás időpontjára kiviteléssel elért értékéhez.**

**A felek megállapodása alapján a Vevő vállalta, teljesítette, hogy az üzletrész aláírásával egyidejűleg az üzletrész – előzetes - vételárát 14.775.501.000.- Ft- azaz tizenégymilliárd-hétszázhetvenötmillió-ötszázegyezer forintot a megbízott ügyvédi irodánál letétbe helyezte. Az árfolyamot a felek az aláírást megelőző napon fennálló 326,17 EUR/HUF árfolyam szerint határozták meg.**

( Az BUDA Palota mint ingatlan értékét a felek - a szerkezetkész állapot figyelembevételével - CBRE Kft. értékbecslésnek alapulvételével határozták meg. )

A felek megállapodtak az üzletrész értékének a végleges számítási módjában ill. és arra az esetre is, ha az üzletrész vételára attól eltér. )

-Az üzletrész adásvételi szerződés részletesen szabályozta azokat a feltételeket, amelyeket a zárás időpontjára az Eladónak a tehermentesítés érdekében el kellett végezni.

Ezek közül ki kell emelni, hogy az Eladó korábban az MKB banktól 30.000.000.- EUR keretösszegű hitelt vett fel és jelentős összegben kötvényt bocsátott ki

Az Üzletrész adásvételi szerződés módosítására a felek egyeztetése alapján két alkalommal került sor.

A 182/2018. ( 08. 22. ) számú Igazgatósági határozat az előterjesztésben írt indokok alapján jóváhagyta az Üzletrész adásvételi szerződés módosítás tervezetét – a módosításokkal egységes szerkezetben – és a Letéti szerződés módosítás egységes szerkezetbe foglalt tervezetét, és **hozzájárult ahhoz, hogy a 34.752.390.- EUR ( azaz harmincnégymillió-hétszázötvenkétezer-háromszázkilencven euró ) a szerződés módosítás napját közvetlenül megelőző munkanapon fennálló EUR/HUF árfolyam szerint forintban első előzetes vételár részletként kerüljön az eladó OPTIMA Befektetési Zrt.-nek megfizetésre a Letéti szerződésben foglalt, az abban letétként elhelyezett összegből. A letétből felszabadított összeg 11.222.589.303.- Ft volt.**

A fentebb felhívott határozat intézkedett, hogy a letétből felszabadításra és kifizetésre kerülő összeg biztosítására jelzálogszerződés készüljön és az MNB jelzálogjoga első zálogjogi ranghelyen és kapcsolódóan elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyeztetésre az ingatlan nyilvántartásba az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonát képező Budapest XII. kerület belterület 6801/1 hrsz. alatti ingatlanra ( Buda Palota ). A jelzálogjog és kapcsolódóan az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyezése az ingatlan nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára 2018. 08.28-án 147227/2/2018/18.08.28. ügyszám alatt megtörtént.

( Tulajdoni lap III. rész.6.és 7. pontja. A jelzálogjog törlés és az elidegenítési és terhelési tilalom törlése a jelentés készítésének időpontjában folyamatban van. Szélsőjegy.)

Az itt fentebb írt Igazgatósági határozatban döntés született arról is, hogy az első előzetes üzletrész vételár-rész kifizetésével egyidőben az MNB menedzsment jogok egy részét megkapja az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft-ben. Az MNB által ügyvezető kijelölésére és Ügydöntő Felügyelő Bizottság létrehozására került sor.

**Az MNB Igazgatósága a 103/2019. (05.30. ) számú Igazgatósági határozattal jóváhagyta az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. Üzletrész adásvételi szerződés 2. számú módosítását.**

A döntés lényege, a Magyar Építő Zrt. kivitelező végleges végszámlájának a csökkentése kapcsán az Üzletrész végleges vételárának a csökkentése és növelő tényező volt a Zárási pénzügyi beszámoló könyvvizsgálói költségeinek 50 %-a.

## 5./ A letéti szerződés

Az OPTIMA Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. mint Üzletrész eladója / Eladó és a Magyar Nemzeti Bank – székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9. mint Üzletrész vevője és Letevő/Vevő - az üzletrész adásvételi szerződés megkötésének napján letéti szerződést is kötöttek a Letétet kezelő Ügyvédi Irodával (Letéteményes).

A letéti szerződés átfogóan szabályozza a szerződő felek jogviszonyait, kiemelten a letét tárgyát és a letéti összeg felszabadítására vonatkozó szabályokat, megállapodásokat.

A Letéti szerződést és az Üzletrész adásvételi szerződést a felek egymásra hatásukban hozták létre, a hivatkozások ezt igazolják.

A letéti összeg felszabadítására vonatkozó rendelkezések részletesen szabályozták azokat a feltételeket, melyekkel a letétbe helyezett vételár felszabadítható.

**A zárás napján 2019. 05. 31-én az Üzletrész adásvételi szerződés két módosítással egységes szerkezetbe foglalt rendelkezései szerint az első előzetes vételár-részlettel csökkentett összege 2.552.911.697.- Ft (azaz kétmilliárd-ötszázötvenkétfélmillió-kilencszáztizenegyezer-hatszázkilencvenhét forint) az ügyvédi letétből felszabadításra és kifizetésre került az Eladó javára, mert annak feltételei fennáltak.**

(Az Eladó és vevő letéti szerződődés 2.2 pontja szerinti közös nyilatkozata a letéteményeshez címezve, kelt Budapest, 2019. 05. 31. Aláírók : OPTIMA Befektetési Zrt. Eladó képviseli : meghatalmazott, MNB vevő képviselik : dr. Fömötör Barna főigazgató, dr. Varga Levente igazgató)

Az Optimum –Penta ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze megvásárlásának a számítása :

<b>Letétbe helyezett előzetes vételár :</b>	<b>14.775.501.000,- Ft</b>	<b>45.300.000.- EUR</b>
Első vételár –rész felszabadítás :	11.222.589.303.- Ft	34.752.390.- EUR
Záráskor kiengedett összeg :	2.552.911.697,- Ft	

<b>Visszatartás összege</b>	<b>1.000.000.000.- Ft</b>
<b>A vételárból még Eladót</b>	
<b>illető rész</b>	<b>591.306.818.-Ft</b>
<b>MNB-nek visszajár a letétből</b>	<b>408.693.182.- Ft</b>

## 6./Az üzletrész adásvétel mögötti ingatlan és a felújítás, átépítés jellemzése

### 6.1., A BUDA Palota mint ingatlan

#### Az ingatlan főbb adatai :

Az ingatlan a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal ( Földhivatal ) ingatlan nyilvántartásában a 6801/1 helyrajzi számon van nyilvántarva.

Cím : 1122 Budapest, Krisztina körút 6.

**Az ingatlan tulajdoni lapján a szakértői jelentés lezárásának az időpontjában 2019. 11. 16-án a következő széljegyek és bejegyzések szerepeltek :**

( Forrás : E –hiteles tulajdoni lap – teljes másolat 2019.11.16. 2. sz. függelék )

Széljegy 116055/2019.06.07. Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem Magyar Nemzeti Bank RT. 1054 Budapest V. ker. Szabadság tér 8-9.

Jelzálogjog törlése iránti kérelem Magyar Nemzeti Bank RT. 1054 Budapest V. ker. Szabadság tér 8-9.

Széljegy: 153357/2019. 09.09.

Használat jogának bejegyzése iránti kérelem ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.

A széljegyek mögötti bejegyzési/törlési kérelmeket a kérelmet benyújtók által beadott okiratok alapozzák meg.

- 116055/2019.06.07. széljegyszám alatti Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, Jelzálogjog törlése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapjára III. rész 6. és 7. sorszám alatt a Magyar Nemzeti Bank javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozik. A törlés iránti kérelem összefügg azzal, hogy az MNB Igazgatóság 2018. 08.22-én a 182/2018. ( 08. 22. ) sz. határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészenek a megvásárlására a megbízott Ügyvédi Irodánál letétbe helyezett 45.300.000.- EUR - nak megfelelő forint letét összegéből 34.752.390.- EUR a szerződés módosítás napját közvetlenül megelőző munkanapon fennálló EUR/HUF árfolyam szerint első előzetes vételárreszletként kifizetésre került.

( az MNB Igazgatóság 2018. 08.22-i 182/2018. ( 08. 22. ) sz. határozatának I. II. és III. pontjai )

Az ingatlan nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lap III. rész 6. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog 11.222.589 303 Ft erejéig első zálogjogi ranghelyen.

Jogosult : Név : Magyar Nemzeti Bank

cím: 1054 Budapest V. ker. Szabadság tér 9.

- 153357/2019. 09.09. széljegy szám alatt :

Használat jogának bejegyzése iránti kérelem ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74. –szerepel.

A BUDA Palota irodaházban levő közcélú trafó korábban az ingatlan területén kapott elhelyezést. Az ingatlan átépítésére, felújítására tekintettel a trafót át kell helyezni a mélygarázs lejárata előtti területre a Krisztina körút felőli oldalon. Az áthelyezés ügyében az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. és az ELMÜ megállapodást kötöttek. Az ELMÜ ennek ingatlan nyilvántartási bejegyzését kéri az ingatlan tulajdonosával kötött megállapodás alapján. A trafó új helyének a kiépítése megtörtént.

( Forrás : Dr. Gyurity Bránkó ügyvezető tájékoztatása, helyszíni szemlén történt szemre vételezés)

- A tulajdoni lap I. rész alatt – Kivett irodaház, udvar és posta - megnevezés szerepel. a telek területe 5.687 m<sup>2</sup>

- Az ingatlan tulajdoni lap II. rész 13. sorszám alatt tulajdoni hányad : 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő : 134470/1/2019./19. 07. 23. jogcím: beolvadás  
jogállás : tulajdonos

név : OPTIMUM –PENTA Ingatlanbefektetési Kft.

cím: 1054 Budapest V. ker. Szabadság tér 9.. –adatváltás átvezetése - bejegyzés szerepel.

(A bejegyző határozat számából és érkezési idő hivatkozásból látható, hogy az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. székhelye az MNB székház címén van bejegyzve. A Kft. székhelyének áthelyezésére a korábbi címről az üzletrész adásvétel zárást követően került sor. )

- Az ingatlan tulajdoni lap III. rész 2. sorszám alatt – bejegyző határozat, érkezési idő : 84036/3/2008. /08.03. 13. sz.

Használat joga 1207,05 m2 területre

jogosult: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím 1013 Budapest, I. ker. Krisztina körút. 55.- bejegyzés a 111715/4/2019./19.05.29. sz. határozattal törlésre került és a Tulajdoni lap III. rész 8. sorszám alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 111715/4/2019./19.05.29. sz. alatt Használat joga eredeti rangsorában a III./2. sorszám alatti bejegyzés áthozatala, 728 m2 nagyságú területre, 84036/3/2008/08.03.03. utalás III/2.

jogosult: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím 1097 Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán körút 36. – bejegyzés szerepel.

A változás lényege: használati jog bejegyzése és törlése iránti kérelméhez az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. és a Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által Budapesten, 2019. 05. 27-én megkötött Ingatlan használati megállapodás módosítása - kapcsolódik.

A Magyar Telekom Nyrt-t egy korábbi megállapodás alapján a BUDA Palota ingatlanban 1.207,05 m2 használati joga illette meg. A felek a hivatkozott okiratban abban állapodtak meg, hogy a Magyar Telekom Nyrt. által korábban használt terület – amely távbeszélőközpont működtetési célokat szolgál - 729,1 m2 re csökken a távbeszélőközpont üzemeltetésének időtartamára.

- Az ingatlan tulajdoni lap III. rész 6. sorszám alatt bejegyző határozat, érkezési idő : 147227/2/2018/18. 08. 28.

jelzálogjog 11.222.589 303 Ft azaz

tizenegymilliárd-kétszázhuszonkétmillió-ötszáznyolcvankilencezer-háromszázhárom Ft erejéig Első zálogjogi ranghelyen.

Jogosult : Név: Magyar Nemzeti Bank

cím: 1054 Budapest, V. ker. Szabadság tér 9.

**Megjegyzés : a széljegynél hivatkozott jelzálogjog törlés folyamatban van.**

- Az ingatlan tulajdoni lap III. rész 7. sorszám alatt bejegyző határozat, érkezési idő : 147227/2/2018/18. 08. 28.

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására utalás III/6.

Jogosult : Magyar Nemzeti Bank

cím. 1054 Budapest, V. ker. Szabadság tér 9.

**Megjegyzés : a széljegynél hivatkozott elidegenítési és terhelési tilom törlés folyamatban van.**

Az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában levő a Budapest XII. kerület belterület 6801/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, - természetben 1122 Budapest, XII. kerület Krisztina krt. 6. – Kivett irodaház, udvar és posta –

megnevezésű ingatlanok a tulajdonjogát közvetlenül az Magyar Nemzeti Bank üzletrész adásvételi szerződéssel megszerezte.

Az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban maradt az **Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft.**

Az MNB mint alapító 2019. 10. 14-én döntésével megváltoztatta az **Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.** cégnevét.

A társaság cégneve a névváltoztatás után: **MNB – Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** – lett.

A társaság rövidített cégneve : **MNB –Ingatlan Kft.**

A névváltoztatást az ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan nyilvántartásában át kell vezetni.  
( A névváltoztatás az ingatlan tulajdoni lapján 2019. 11. 16-án még nem került széljegyként feltüntetésre. )

Az ingatlan tulajdoni lapján a vizsgálat időpontjában levő széljegyek elintézésre várnak. Ha az ingatlanügyi hatósághoz – Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI. Budafoki út 59. - kérelmezők által benyújtott az ott levő kérelmek a jogszabályi előírásoknak megfelelnek - az ingatlanügyi hatóság a kérelmekkel egyezően a változásokat bejegyzi vagy azt/azokat törli.

Várható, hogy az ingatlan nyilvántartási hatósághoz/Földhivatalhoz benyújtott, folyamatban levő kérelmek elintézését nyernek.

## **6.2., Az építési engedély**

A Buda Palota Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7. ) kérelmező kérelmére a Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális és Örökségvédelmi Irodája a 460/123/26/2011 ügyiratszám alatti határozatával engedélyt adott arra, hogy a Budapest XII. ker. Krisztina krt. 6-8. sz. (akkor még 6801/4 és 6801/5 hrsz. alatti ingatlanra), a volt Posta palota épületének külső és belső felújítására, belső terek részbeni átalakítására, a homlokzati nyílászárók cseréjére, az épület belső udvarának földszinti beépítésére és az épület mellett ( részben az udvara alatt ) háromszintes mélygarázs építésére, a Csaba utcához és a Krisztina körúthoz csatlakozó szinteken kereskedelmi funkciójú terek kialakítására, a II.-VIII. emeletig terjedő szinteken irodákat alakítsanak ki.

A kérelmező a kérelmet a hatósághoz ( MD –Stúdió Kft. ) felelős tervező, ( MD-Stúdió Kft. ) tartószerkezeti tervező és ( ASPECTUS ARCHITECT Zrt. ) műemlékvédelmi szakértő által 2010. 12. hónapban készített tervdokumentáció alapján nyújtotta be.

**Műemléki törzsszám : M 16278**

A határozatban az engedélyt kiadó hatóság kikötése: az épületben lévő ill. tervezett 7 db. felvonóra vonatkozó külön építési engedéllyel érvényes.

**A határozat kelte: Budapest, 2011. 07. 13.**

A határozatról 14 hatóság, szervezet, intézményt kapott értesítést.

A határozat 2011. 09. 29. napján a 460/123//39/2011 ügyiratszámú értesítéssel vált jogerőssé.

Az építési engedélyt 2014. április 28-án módosították. A módosítás a tervezett terület megosztás miatt jött létre, de az elmaradt.

( Mint emlékeztető a 2011-ben kiadott építési engedélyben határozatban Budapest XII. ker. 6801/4 és 6801/5 hrsz. szerepelt.)

Az épület felújítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó építési engedély az elmúlt nyolc év során többször módosításra, meghosszabításra került, az engedélyezésben résztvevő hatóságok is változtak.

**A terjedelmes építési engedélyezési iratokból/okiratokból ki kell emelni a Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala – Ügyiratszám: (ÉTDR azonosító ) 201900040151 Iratazonosító: IR-000286719/2019 Iktatószám : BP-01/007/118-18/2019 – határozatát, mely az építési engedélyt további egy év időtartamra meghosszabította. Az engedély érvényes: 2020. augusztus 6-ig. Az épület jelenleg érvényes építési engedéllyel rendelkezik.**

Továbbá Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala – Ügyiratszám: (ÉTDR azonosító ) 201900033179 Iratazonosító: IR-000267365/2019 Iktatószám : BP-01/007/01446-6/2019 – határozatával az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. ( 1013 Budapest, Döbrentei u. 2. képviseli : dr. Gyurity Bránkó ügyvezető ) kérelmezőnek a Budapest XII. ker. Krisztina krt. 6-8. sz. ( 6801/1 hrsz. ) alatti ingatlanra a Buda Palota Irodaház új térszín alatti építmény építési munkáinak az elvégzésére az MD –Stúdió Építész Iroda ( 1029 Budapest, Simon u. 1. ) Szalai Tihamér É/1 01-2050 vezető tervező és kapcsolódó tervezők által 2019. május hónapban készített tervdokumentáció szerint az építési és örökségvédelmi engedélyt megadta az ott írt feltételekkel. Kelt Budapest, 2019. június 28. (Az engedély az irodaház gépészeti berendezéseinek elhelyezését biztosító építési létesítmények kivitelezésére vonatkozik. )

### **6.3., A BUDA Palota felújításának, átalakításának építész szakértő általi áttekintése**

A múlt század első negyedében (1924 ) épült Buda Palota (volt Posta Palota ) ingatlan Budapest, XII. Krisztina krt.6-8. HRSZ: 6801/1 sz. alatt található.

Az elmúlt század első negyedében megvalósult műemlék épület M16278 törzsszámon nyilvántartott, de a földhivatali nyilvántartás tulajdoni lapján nem szerepel.

Az akkori épület tervezésére megbízást a nyertes pályázó kapta akinek a csodálatos alkotását az tette különlegessé, hogy csökkentett belmagasságot alkalmazott az irodaépületeknél nem szokásos módon. Ez a körülmény sok méltatást kapott a szakmai és nem szakmai körökben egyaránt, de ennek a jelentősége a jelenleg folyamatban levő felújítás, átépítés kapcsán az MNB érdekkörébe kerülésénél lesz. Az adott belmagasság előnyként és hátrányként egyaránt kezelést/megoldást igényel.

Az ingatlan értékbecslő szakértője jól jellemezte, az épületet, mely Magyarország és Budapest kincse mint Posta Palota, mint Buda Palota.

Az épület áttervezésének, bővítésének, felújításának a folyamataiból, a tanulmánytervekből a teljesség igénye nélkül az MNB szemszögéből ki kell emelni :

-2016. december 9-én az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft, mint megrendelő és az MD Stúdió Kft, mint tervező a tervezési szerződés 2. számú módosításának 1.sz. függeléke Módosított tervezési programmal meghatározták a teljeskörű felújítás tervezésének, indítását. A megállapodás alapján elkészültek a kiviteli tervek valamint az emeltszintű szerkezetépítési műszaki leírás.

2018.01.17.-én a Vállalkozási Szerződés 3.-ik számú módosítással egységes szerkezetbe foglalva jött létre az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft megrendelő és a Magyar Építő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1149 Budapest, Pillangó u.28) vállalkozó közötti kivitelezői szerződés.

Fontos rögzíteni, hogy a hivatkozott kiviteli szerződés 3.9. pontjában a kivitelező kötelességeként felsorolják az átadáshoz szükséges bizonylatok és dokumentumok meglétét és azok biztosítását.

2018. 04. 17.-én készült műszaki átvilágítás az MNB 2018. április 3.-i megbízási szerződése alapján a STRABAG-PFS Zrt. részéről az átvilágítás az akkori műszaki állapotot tükrözi, melyhez utólag az építész szakértőnek nincs észrevétele.

A hivatkozott szakértői anyag érdemi észrevételeket nem tárt fel. Az épületnél a belmagassági kérdés ismert volt, de a szakértői anyag ezt a feltételt nyomatékosította, mert ez a kérdés ill. ennek megoldási igénye végigkíséri a beruházást. A csapadékvíz, rétegvíz és a rámpa lejtési viszonyai kérdésben a kivitelező és megrendelő tudomással bírt és műszaki megoldás létezik ezek kezelésére.

2018.05.18.-i CBRE Kft részére előzetes várható költségbecslésre adott az MNB megbízást.

A megadott 550 és 300 euró/m<sup>2</sup> megközelítést sérülékenynek minősíthető. Javasoljuk megvárni a II. ütem tervezői árazott költségvetését, ami várhatóan a közeli időben esedékes.

2018.június 15.-i MNB Igazgatóságának ülésen kívüli határozathozatalához (gyorsított eljárás) ELŐTERJESZTÉS-e részletesen átöleli az épülettel kapcsolatos előzményeket és tesz javaslatokat az előkészítést elősegítő határozatok meghozatalára.

Az előterjesztés alapján a 129/2018.(06.15.) számú Igazgatósági határozattal döntés született az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft 100 %-os üzletrészének a megvásárlásáról az OPERATÍV BIZOTTSÁG létrehozásáról és az MNB részéről abban delegáltak meghatározásáról.

Az előzőekhez kapcsolódóan a 182/2018.(08.22.) számú Igazgatósági határozattal a szükséges intézkedések megtételét határozták meg.

Az OPERATÍV BIZOTTSÁG és annak Műszaki munkacsoportja jelentős feladatokat kapott. Ezek közül ki kell emelni :

- Magyar Építő Zrt. mint kivitelező által vállalt műszaki teljesítések és késedelmes teljesítések, valamint pótmunkák befogadtatásának koordinálását, valamint
- Az építés II. ütemének beruházói előkészítése, az MD Stúdió Kft. mint tervező részére megfelelő tervezési program elkészítése, leegyeztetése.

2018.11.16.-án A Magyar Építő Zrt és az OPTIMUM-PENTA Ingatlanbefektetési Kft létrehozta a 4. számú Vállalkozási szerződését hosszadalmas előzetes műszaki, pénzügyi egyeztetésekkel.

Ezen szerződésmódosításban megkísérelték a Magyar Nemzeti Bank mint leendő új tulajdonos ingatlanstratégiájába illeszkedő műszaki megoldásokat beépíteni.

A szerződésmódosítással nem érintett pontokat változatlanul hagyták.

2018.11.01.-én A Magyar Nemzeti Bank, mint megrendelő és az MD Stúdió Kft mint tervező között létrejött az építés II. befejező ütemének tervezésére a KONCEPCIÓ VÁZLAT. A tervezési szerződés 8. számú módosításának mellékleteként.

2019.03.29.-én A Magyar Építő Zrt és az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft tovább módosította a vállalkozási szerződést – létrehozva annak az 5.számú módosítását.



Ebben módosításban az elmaradó munkák, pótmunkák, pénzügyi ütemtervét pontosították a nem érintett pontok változatlan hagyásával.

#### 6.4. A helyszíni bejárás tapasztalatai és a kivitelezési szerződés

A tárgyi vizsgálatban résztvevő független szakértők által 2019. június 04-én és 2019. október 25-én került sor a BUDA Palota helyszíni bejására Dr Gyurity Bránkó Úr ügyvezető kíséretében.

Az ingatlan felújításnak, átépítésének a munkálatait az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. jogelődje már megkezdte 2013. július 23-án.

A kivitelezési szerződés azt követően többször módosításra került. A vizsgálat során a korábbi szerződésekkel nem foglalkoztunk. A jelen vizsgálatban ugyanakkor a helyszíni szemlén figyelemmel voltunk az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megrendelő és a Magyar Építő Zrt. vállalkozó Budapesten, 2018. január 17-én megkötött Vállalkozási szerződés 3. sz. módosítással egységes szerkezetbe foglalva szerződéses feltételeinek az érvényesítésére.

(Ez a szerződés / szerződésmódosítás volt időben legközelebb az MNB, mint Vevő belépéséhez az átépítés/felújítás folyamatába. )

A vállalkozási szerződés részletesen tartalmazza a szerződő felek – megrendelő- vállalkozó - felek jogait és kötelezettségeit.

Kiemelten „, a Vállalkozó szerződéses kötelezettségét képezi az Ingatlan felújításához az Építési engedélyeknek és a kiviteli terveknek megfelelő, a melléletekben részletesen meghatározott emelt szintű szerkezetkész műszaki állapot megvalósításához szükséges kivitelezési és szerelési tevékenység teljesítésével kapcsolatos összes – a jelen vállalkozási szerződés és mellékletei alapján felmerülő feladat, ..... „, ( szerződés 2.8. pontja )

A teljesítés határidejét a felek akkor a Vérmező utcai homlokzat kivételével 2018. 08. 31. határidő megjelölésével, a Vérmező utcai homlokzat műszaki átadás –átvétel kezdő időpontjának eljárását 2018. 10. 31. napjával határozták meg.

Az Optimum –Penta Ingatlanfejlesztő Kft. képviselőjének tájékoztatása szerint a szerkezetkész állapot átadásával a kivitelező csúszott.

Az általunk 2019. 06. 04-én tett helyszíni bejárás és a tájékoztató kapcsán – a teljesség igénye nélkül, nem részletekbe menően – de látható volt, hogy a kivitelező a szerkezetkész állapot elérése érdekében a szerződött munkát elvégezte.

(Tételes ellenőrzésre a jelen vizsgálat nem alkalmas, de nem is feladata. )

Az ingatlan homlokzatának felújítása megvalósult, a külső nyílászárók teljes egészében kicserélésre kerültek. A főbejárat homlokzatára felkerült az **Angyalos címer**.

Az irodaház belső szerkezetei a tartószerkezeti elemekig visszabontásra kerültek. A fal, földem, pillérek oszlopok elbontásra kerültek, melyeket a szerkezeti elemek helyreállítása követett.

Az emeleti szinteken a szerkezeti megerősítések elkészültek, oszlopok köpenyezése, falazatok kibontása, földem és falazatok kivakolása, vasbeton lépcsőházak és liftaknák betonozása, ablakok elhelyezése, kávaképzések elkészítése, ablakok ideiglenes bevédése takarással.

Kivétel a legfelső szint feletti földem szerkezeti átépítése és az épület Csaba utcai oldalára tervezett lépcsőház, valamint a földszinti terek kialakítása.

A kivitelező elvégezte az irodaépületre előírt sérülések javítását. A mélygarázs szerkezete elkészült. Az udvari földem áttört állapotban volt/van.

A legfelső földem felett ideiglenes tetőfedést készítettek bitumenes szigetelő lemezzel. A lépcsőházak tartószerkezetig történő visszabontása elkészült.

Tájékoztatást kaptunk arról, hogy a műszaki átadás- átvétel 2019. 05. 02. megtörtént. A hiánypótlás és a pótmunkák végzése folyamatban van ill. volt. ( 2019. 06. 04-i helyszíni bejárás )

A felújítási munkákon jól észrevehető a statikus, az építész, a műemlékes restaurátor, a kivitelezők, a műszaki ellenőr és megrendelő együttműködése, amit a műemlékes házban végeztek (szolgálták a műemlékes házat).

Az építész szakértő az első helyszíni bejárás alkalmával hiányolta a teljes villámvédelmi rendszer befejezését – néhány villámvédelmi csúcs hiányzott - így mérési jegyzőkönyv sem lehetett. A második helyszíni bejárás során már látható volt, hogy néhány ideiglenes villámvédelmi csúcs pótlásra került.

A helyszíni bejárás alapján kérdés a statikus szakemberek felé, hogy:

-az egyes szinteken teljesen kibontott hossz és keresztmegerítéseket pótolja-e a monolit vasbeton lépcsőház és a liftaknák, vagy későbbi megoldás lesz?

-az oszlopok köpenyezése előtt készült-e roncsolásos vasbeton vizsgálat, esetleges bauxitbeton van-e a megmaradó tartószerkezetben.

-az épületben a terhelési viszonyok jelentősen megváltoztak, valamint az udvari mélygarázs és a mellé épített mélygarázs is változást jelent, ezért indokolható lenne még most az épület kikönytyítésekor az épület süllyedésének vizsgálatára gondolni a mérési pontok beépítésével és bemérésével, mivel a felső szinteken függőleges repedés látható a téglafalon.

A Széll Kálmán tér felőli toronyban gipsz pogácsakat helyeztek a repedések vizsgálatára.

-Tisztázandó, hogy a -3 szintű mélygarázs fűrt vasbeton oszlopai a szomszédos telkekre kikötéssel épültek-e, mert úgy azt a szomszédos ingatlanokra teherként be kell jegyeztetni. ( Az értékbecslő és a műszaki felmérő is utalhatott volna ezekre a felvetésekre. )

- Az építész számára nem érthető mi indokolja a legfelső földem felújításának és a Csaba utca felőli lépcsőház megépítésének áthúzódását a befejező II. ütemre.

- A kapott vizsgálati anyagokban nem talákoztunk a tűzszakaszok újbóli átgondolásával és a vasbeton falak beépítésének szükségességével. A felvetést a II. ütemre a tervező(k) és kivitelező(k) figyelmébe ajánljuk. Függelék 6. Helyszíni bejárás fotói.

## **7./A BUDA Palota I. ütem ( szerkezetkész ) műszaki átadás –átvétele**

### 2019. május 2-a Műszaki Átadás – Átvétel lezárása

A Magyar Építő Zrt. kivitelező a vállalkozási szerződés rendelkezései szerint az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. megrendelő felé a BUDA Palota ingatlanban a szerződésben vállalt munkákat elvégezte és 2019. 03. 23-án kezdeményezte az átadás –átvételt. Felek - 2019. 04. 01-én a műszaki átadás-átvételi eljárást megkezték a jelenléti ív szerinti résztvevőkkel – kivitelezők, műszaki ellenőrök, építetők – képviselőivel.

A Magyar Építő Zrt. vállalkozó és az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megrendelő részvételével a társ cégek részbeni bevonásával 2019. 05. 02. napján a Műszaki átadás-átvétel zárás megtörtént. Megrendelőt a műszaki –átadás átvétel során dr. Gyurity Bránkó ügyvezető képviselte.

**A zárás során a kivitelező átadta, megrendelő átvette az elkészült szerződés szerinti munkákat.**

A felek megállapították a mennyiségi hiányt, aminek a kijavítását ill. pótlását a felek nem kérték, ezért ezeket forintosították és levonták a végszámlából.

A felek megegyeztek továbbá, javítható hiányt nem rögzítettek, hanem azokat forintosították és a végszámlából az elszámolás során levonták, mint értékcsökkenést.

- mennyiségi hiány: 15.227.275.- Ft (49.120 - EUR)

- értékcsökkenés: 6.430.000.- Ft (20.742 -EUR)

A műszaki átadás átvételi jegyzőkönyvből kiemelendő :

„A felek megállapították, hogy az épület tovább építésre alkalmas. A vállalkozó a szerződéses műszaki tartalom szerinti munkákat elvégezte, az észlelt hibákat javította a szerződés szerinti véghatáridőre. Az elkészült munkákat a vállalkozó átadja, a megrendelő a munkákat átveszi, a csatolt elszámolási lista szerint, melyben jelölik az értékcsökkenési levonásokat és az elmaradó tételeket. A felek rögzítik, hogy a végszámla teljesítése igazolása során számolják el a pótmunkákat. „ ( Műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv 2019. 05. 02. 3. oldal – bejárás eredménye – cím alattiak. )

Az átadás –átvételi jegyzőkönyv mellékleteit – Jelenléti ív, Elszámolási lista ( árleszállítás és elmaradó tételek ) zárása, Extra garanciával érintett tételek okirata, Átadási, megvalósulási dokumentációk, kezelési és karbantartási útmutatók, Utólagos állapotfelvevési dokumentáció (Tartalomjegyzék), Jótállási és szavatossági nyilatkozat – a vállalkozási szerződés követelményei szerint a Magyar Építő Zrt. átadta az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft.megrendelőnek.

A fentiek alapján a feleknek egymással szemben követelésük nincs a jkv szerint.

A szerződő felek a vállalkozó garanciális és szavatossági kötelezettségét a szerződésben rögzítettek értelmében és kiegészítésével úgy intézték, hogy a kivitelező 15 napon belül 2021. június 30 napjáig 200.000 – euró, majd 2024. június 30. napjáig 100.00 – euró összegre bankgaranciát nyújt át a megrendelőnek.

A Vállalkozó a kijavítási és cserélési feladatait természetben teljesíteni köteles.

2019. 05. 02. napján a Vállalkozó átadta a Megrendelőnek az átadási dokumentációt különös tekintettel a megvalósulási tervdokumentációra és a kezelési és a karbantartási útmutatóra 2 db papír és 3 db digitális példányban hivatkozva a vállalkozási szerződés 3.9. pontjára.

Építész szakértő az átadás –átvételi eljárást rendezettnek tartja, az ahhoz csatolt néhány észrevétellel:

- a tervező jelenlétét és észrevételeit hiányolja,
- a műemlékvédelmi hatóság képviselőinek jelenlétét és észrevételét hiányolja,
- hiányolja a turisztikai torony bejárat garanciális ill. szavatossági bejelentését az egyenlőtlen süllyedés miatti függőleges repedése ügyében,
- helyesli a mennyiségi hiány és értékcsökkenés forintosítását, a II. ütem-ben lehet rendezni ezeket a műszaki kérdéseket,
- az adott bankgarancia biztosíték a garanciális és szavatossági munkák végzésére ez a jótéjesítési visszatartást helyettesíti, váltja ki, ha a felek az együttműködési szabályokat betartják,
- hiányolja az épületben használati joggal rendelkező(k) részvételét, esetleges észrevételeiket.

## **8./Üzletrész adásvétel- zárás, az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze tulajdonjogának az MNB általi megszerzése**

Az előzőekben írtak szerint Magyar Építő Zrt. vállalkozó/átadó és az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megrendelő/átvevő között a BUDA Palota ingatlan szerkezetkész állapotban történt műszaki átadás –átvétele 2019. 05. 02. napján eredményesen megtörtént. Ez az eljárás megteremtette az alapját annak, hogy az OPTIMA Befektetési Zrt. eladó és az MNB vevő között a felek által 2018. 06. 22-én megkötött – többször módosított - üzletrész adásvételi szerződés zárása következzen.

Az Üzletrész adásvételi szerződés zárása 2019. 05. 31-én valósult meg. A szerződő felek értékelése szerint - a zárás feltételei maradéktalanul teljesültek. A zárásra a DLA Piper Posztl, Nemescsói, Györfi-Tóth és Társai Ügyvédi Iroda székhelyén került sor.

A felek képviselői egybehangzóan megállapították, hogy az üzletrész adásvételi szerződés 6.5., pontjában írt dokumentumokat az Eladó átadta a Vevőnek és a szerződés 6.6., pontjában írt dokumentumokat a Vevő átadta az Eladónak.

A felek akként nyilatkoztak, hogy a zárás feltételét tartalmazó dokumentumok megfeleltek a felek szerződéses akaratának.

**A felek megállapították azt is, hogy a Zárás sikeresen megtörtént, az üzletrész tulajdonjoga az Eladóról a Vevőre átszállt és a felek a Zárási jegyzőkönyvet az üzletrész adásvételi szerződés vonatkozó rendelkezéseinek ismeretében írták alá.**

(A zárási jegyzőkönyvet az OPTIMA Befektetési Zrt. Eladó képviseletében meghatalmazott, a Magyar Nemzeti Bank Vevő képviseletében dr. Főmötör Barna Főigazgató és dr. Varga Levente Igazgató írták alá.)

**A zárási jegyzőkönyvhöz csatolt iratok, okiratok, jegyzőkönyvek, megállapodások rendezik az üzletrész adásvételi szerződés által a zárás feltételül támasztott követelményeket.** (Azok tételes ellenőrzésére, azok mögöttes tartamának vizsgálatára nem volt lehetőségünk. )

## **9./A vizsgálat jogi szakértői és műszaki szakértői megállapításai**

Az MNB Igazgatósága a 12/2018. 01. 29. számú határozatával az előzőekben írtak végrehajtása érdekében döntött. A döntés lényege az volt, hogy ha a BUDA Palotát közvetlenül vagy közvetve tulajdonló társaság – az ingatlant eladja az MNB arra kijelölt szervezeti egységei a döntés megalapozáshoz szükséges szakértői vizsgálatokat- értékbecslés, műszaki és jogi átvilágítás, számviteli, pénzügyi helyzet áttekintése, elemzése – végeztessék el, és azok eredményét döntési javslattal terjesszék az MNB Igazgatósága elé.

A vizsgálatok eredményét, a vásárlás lehetséges megoldását a bank menedzsmentje 2018. 06. 25-én terjesztette az MNB Igazgatósága elé döntésre, javasolta az ingatlan nyilvántartásban a Budapest XII. kerület belterület 6801/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest , Krisztina krt. 6. sz. alatti ingatlan megvásárlását.

Miután ismertté vált, a BUDA Palota mint ingatlan tulajdonosa az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. az előterjesztők javasolták az Igazgatóságnak – az ingatlan közvetlen vásárlása helyett az azt tulajdonló projekt társaság - az Optimum – Penta Ingatlanbefektetési Kft. - törzstőkéjének 100 % -a megvásárlását annak tulajdonosától az OPTIMA Befektetési -, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól – cégjegyzék

száma : 01-10-048464, adószáma : 25294848-2-41, statisztikai számjele : 25294848-6820-114-01 székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. - Eladótól.

**Az MNB Igazgatósága azért döntött az üzletrész adásvétel mellett, szemben az ingatlan vásárlással, mert :**

Az üzletrész adásvétel volt az egyedüli jó döntés. Az építési engedélyek és hatósági engedélyek a már meglévő, működő Optimim –Penta Ingatlanbefektetési Kft.- re szóltak. Az építési engedélyeknek az MNB nevére történő átírása az ingatlan vásárlása esetén rendkívül hozadalmas, időigényes és munka igényes lett volna. A beruházás befejezésének az idejét az engedélyek átírása, a hatósági eljárások újbóli lefolytatása lényeges idővesztést okozott volna.

Továbbá a döntésnél figyelembe veendő tényező volt, hogy az MD –Stúdió Tervező Kft-vel a Magyar Építő Zrt-vel és más társaságokkal az Optimum - Penta Ingatlanbefektetési Kft-nek élő szerződése voltak. Ezek megszüntetése/ felmondása és az új tulajdonosnak a már folyamatban levő munkákra új szerződéseket kötni nem lett volna sem ésszerű, sem célszerű.

A legkézenfekvőbb megoldás ezért az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrészenek a megvásárlása volt.

A tranzakciót előkészítő szakértők által készített jelentések, elemzések, szakértői anyagok ismeretében az MNB Igazgatósága döntött arról, hogy a választóvonalat ott kell meghúzni ahol a Buda Palota átépítése, felújítása a szerkezetkész állapotot eléri. A döntést előkészítő szakértők és a döntéshozó – az MNB Igazgatósága úgy látta műszakilag és pénzügyileg ez a határvonal meghúzható úgy, hogy az MNB nem vesz a „nyakába” plusz felelősséget.

Azzal, hogy a tranzakcióra az üzletrész adásvétel útján került sor az MNB nem vállalt plusz kockázatot. Jogilag, műszakilag és pénzügyileg is az építés első szakaszának a lezárása – egy bonyolult és összetett eljárás keretében ugyan – de ésszerű és értelmezhető záróhatár volt. A zárás 2019. május 31-én megtörtént.

A BUDA Palota MNB által történt megvásárlásának legfőbb dokumentumai csoportosítva :

- az MNB Igazgatóságának határozatai
- a vásárlást megelőző döntést megalapozó szakértői anyagok, vizsgálatok,
- az MD Stúdió Kft. – cg.: 01-09-162559 székhely: 1029 Budapest, Simon utca 1. módosított tervezési program és a kapcsolódó tervek, szerződések,
- a Magyar Építő Zrt.-vel - cg. 01-10-041901 székhely: 1149 Budapest, Pillangó utca 28. - kötött módosításokat magában foglaló 2018. 01. 17-én kelt kivitelezési szerződés, és annak módosításai, valamint a kivitelezéshez, annak ellenőrzéséhez kapcsolódó szerződések
- OPTIMA Befektetési Zrt. és az MNB által 2018. 06. 22-én kötött üzletrész adásvételi szerződés és annak két módosítása az Optimum Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrészenek a megvásárlására. Kapcsolódó cégiratok, az ingatlan tulajdoni lapja. A zárás dokumentumai.

- OPTIMA Befektetési Zrt. és az MNB és a HORVÁTH és TÁRSAI Ügyvédi Iroda által kötött letéti szerződés.
- A BUDA Palota mint ingatlan Magyar Építő Zrt. által – a módosításokat magában foglaló - szerződés szerint szerkezetkész állapotra kivitelezett átadás átvételi jegyzőkönyv.
- a kapcsolódó ingatlan nyilvántartási eljárás, bejegyzések és törlések iránti kérelmek
- az Üzletrész adásvétel zárása és a kapcsolódó dokumentumok

#### Főbb megállapítások:

- Az Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze megvásárlásakor a projekt társaság számos „élő” szerződéssel rendelkezett, a szerződéses feltételek adottak voltak. A folyamat során ezek ellenőrzésére kellett a megbízott műszaki, pénzügyi és jogi szakértőknek figyelemmel lenni arra, hogy a műszaki tartalom ne sérüljön.
- Az üzletrész adásvételi szerződés és a kapcsolódó letéti szerződés – annak összetettsége, bonyolultsága okán – magas színvonalú jogászi teljesítményt mutat, beleértve a számos kapcsolódó irat, okirat elkészítését.

-Az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. és az MNB által megkötött üzletrész adásvételi szerződés aláírása és annak lezárása közötti időszakban – 2018. 06. 22. és 2019. 05. 31. között – és azt követően 2019. 06. 14-én és 2019. 10. 20. között több közbenső, közöttük lényeges cégszerű változtatás történt az arra jogosultak részéről.

- Ezek közül ki kell emelni a következőket :
  - o 2018. 06.23. cégjegyzék adataiban változtatás,
  - o 2018. 06.30. létesítő okirat módosítás,
  - o 2018. 09. 13- i létesítő okirat módosítás,
  - o 2018. 12.27-i létesítő okirat módosítás,
  - o 2019. 05.15-i létesítő okirat módosítás.
  - o 2019. 05. 31. létesítő okirat módosítása
  - o 2019. 06. 14. létesítő okirat módosítása
  - o 2019. 10. 14. létesítő okirat módosítása

A cégjegyzék adataiból látható, hogy az OPTIMA Befektetési Zrt. és az MNB által megkötött üzletrész adásvételi szerződés megkötését követően ( 2018. 06. 22. ) a zárásig a csatolt 3. sz. függelékben foglaltak szerint az alapító több alkalommal döntött az alapító okirat módosításáról, a cégjegyzék adatainak változtatásáról. Továbbá a zárást követően MNB mint új tulajdonos módosította a társaság alapító okiratát.

Ezek közül kiemelési igényel:

-2018. 06. 23-án Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán bejelentésre került a cég hivatalos elektronikus elérhetősége. (59/1 rovat )

-2018. 06.30-án a Könyvvizsgáló kijelölése/választása BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság cg. szám : 01-09-867785 székhely: HU-1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép. 8 14/2 cégrovat)

- A szerződő felek egyeztetése, valamint az alapító döntése alapján 2018. 09.13. -án az MNB vezetői – Főmötör Barna Főigazgató, Lavrincz József Kornél és Dr. Varga Levente - bekerültek az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. Felügyelő Bizottságába, mely döntés alapító okirat módosítást igényelt. Ügydöntő Felügyelő Bizottság létrehozása. ( 15/1., 15/2. 15/3 cégrovat)

Ez a döntés összefügg az üzletrész adásvételi szerződés alapján letétbe helyezett üzletrész vételárából 34.752.390.-EUR felszabadításával, valamint az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. tulajdonában levő BUDA Palota ingatlanra 11.222.589.303.- Ft és járulékai erejéig a jelzálogjog bejegyeztetéssel és kapcsolódóan elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan nyilvántartásba történő bejegyeztetésével.

-2018. 12. 27-én a felek egyeztetése és az alapító döntése alapján az MNB által delegált dr. Gyurity Bránkó Bertalan ügyvezető ( vezető tisztségviselő ) kijelölése/választása önálló cégjegyzési joggal. ( 13/8 cégrovat) Jogviszonyának kezdete: 2019. 01. 01.

- 2019. 05. 15-én sor került az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. jegyzett tőkéjének 10.000.000.- Ft-ról 10.100.000,- Ft-ra történő emelésére. ( 100.000.- Ft emelés ) A jegyzett tőke emelést a Cégbíróság 2019. 05.20-án jegyezte be a cégjegyzékbe. (11/2 cégrovat )

-2019. 05. 31. Alapító okirat módosítás .

**A tranzakció lezárásaként a Magyar Nemzeti Bankot**, mint egyedüli tulajdonost a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága az Optimum Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze tulajdonosát – a benyújtott változás bejegyzési kérelem, alapító okirat módosítás, üzletrész megszerzésének bejelentése, tagjegyzék és kapcsolódó okiratok alapján cégjegyzékbe bejegyezte.

Változás időpontja : 2019. 05. 31.

Változás bejegyzése : 2019. 06. 17.

-Az MNB mint új tulajdonos az Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft. 100 %-os üzletrésze megvásárlását követően módosította a társaság alapító okiratát, a jegyzett tőkét 100.000.-Ft-al emelte, ezáltal a társaság törzstőkéje/ jegyzett tőkéje 10.200.000.- Ft lett.

A változás időpontja: 2019. 06. 24.

Hatályos: 2019. 06. 24. ( 4. sz. függelék 11/3 cégrovat )

-Az MNB mint egyszemélyes tulajdonos Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft. cégnevét megváltoztatta, a társaság új cégneve : **MNB –Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság**

A cég rövidített elnevezése: **MNB -Ingatlan Kft.**

Változás időpontja : 2019. 10. 14. Bejegyzés kelte: 2019. 10. 30.

A szakértői jelentéshez csatolt függelékben foglaltak bizonyítják, hogy az MNB által az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. megvásárlása közvetetten a Buda Palota tulajdonszerzése a törvényes rendelkezéseknek megfelelt.

**Az Optimum- Penta Ingatlanbefektetési Kft.-t érintő változtatások közül ki kell emelni a már előzőekben említett 2019. 05.31-i alapító okirat módosítást és az ezzel összefüggő**

**változtatásokat, melyekkel az MNB megszerezte az OPTIMA Befektetési -, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság-tól az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Kft. törzstőkéjének/jegyzett tőkéjének 100 %-át, ezáltal a társaság egyedüli tulajdonosa lett, mely társaság tulajdonában van a BUDA Palota ingatlan.**

Mindez azt jelenti, hogy a Magyar Nemzeti Bank az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaság egyedüli tulajdonosaként - a megbízók jogi képviselőjének a kérelmére - a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán a cégjegyzékbe bejegyzésre került a 2013. évi V. törvény -Polgári Törvénykönyv - és a 2006. évi V. törvény – a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról-szóló törvény (Ctv. ) szabályainak alkalmazásával.

**A vizsgálat megállapítása, az eljárás szabályos és törvényes volt, amit az áttekintett iratok szakmai megfelelése és a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának Cg. 01-09-282793/44 számú végzése bizonyít.**

Meg kell jegyezni, hogy a változás bejegyzési kérelemhez csatolt iratok, okiratok törvényességi vizsgálatát a cégbíróságra történő benyújtás előtt az eljáró jogi képviselő megvizsgálni köteles. Azok jogszerűségéért a megbízott ügyvéd/ügyvédi iroda felelősséggel tartozik. A kapott dokumentumok áttekintése, vizsgálata során nem jutott tudomásunkra olyan tény, körülmény amely törvényességi problémákat vetne fel az adott jogügylet kapcsán. ***Ebből következik, hogy a Magyar Nemzeti Bank tulajdonszerzése az Optimum -Penta Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaságban törvényes és jogszerű.***

Budapest, 2019. december 04.

Függelékek jegyzéke :

Függelék 1. Fővárosi Törvényszék Cégbírósága végzés, Cg. 01-09-282793/44 sz.

Függelék 2. Budapest XII. kerület belterület 6801/1 hrsz. alatti ingatlan E- hiteles tulajdoni lap teljes másolat.

Függelék 3. Az Optimum –Penta Ingatlanbefektetési Kft. alapító okirat módosításait, cégszabály módosításokat tartalmazó Cégszabályban közzétett anyagai ( az MNB belépését követően 2018. 06. 22-től )

Függelék 4. MNB –Ingatlan Kft. cégkivonata 2019. 11. 17.

Függelék 5. A vizsgálat kapcsán áttekintett jogszabályok jegyzéke

Függelék 6. Helyszini bejárás, fotók

Függelék 7. OPTIMA Befektetési Zrt. Eladó társaság cégkivonata 2019.11.21.